감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	변조원 소유물건(2025타경12192)
의 뢰 인:	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정평가서번호:	YS2507-6011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

양산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
백 경 희 백경희 (인)

감정평가액	삼억육천만원정(₩360,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	울산지방법원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	변초원 (2025타경12192)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.28	2025.07.28	2025.07.29

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	360,000,000
합 계					₩360,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
강 대 욱 姜大昱 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 덕계동에 소재하는 동양산우성스마트시티뷰 102동 31층 3104호에 대한 울산지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.07.28.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 등의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 동유형 단위세대의 표준적인 사용자재, 외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니, 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경상남도 양산시 덕계동 1580외 (덕계회야길 16)		
건물명,동,층,호수	동양산우성스마트시티뷰 102동 31층 3104호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2019.10.22.
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.4578	70.5282	30.4662

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
1	덕계동 1580외	동양산우성 스마트시티뷰 105동	25/○○	84.8245	30.5985	360,000	4,244,057	등기사항 전부증명서	2025.02.01 2019.10.22
2	덕계동 1580외	동양산우성 스마트시티뷰 105동	27/○○	84.8245	30.5985	380,000	4,479,838	등기사항 전부증명서	2025.02.18 2019.10.22
3	덕계동 1580외	동양산우성 스마트시티뷰 101동	27/○○	84.8245	30.5985	353,000	4,161,534	등기사항 전부증명서	2025.04.01 2019.10.22

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교사례의 선정

상기사례 중 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되는 <사례1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경상남도 양산시 아파트매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 주거용 구분건물의 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전달의 주택가격지수를 비교하여 산정함. 직전 달의 주택가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교하였음.

2) 시점수정치 산정

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2025년 01월) 가격지수	100.3
대상물건의 기준시점(2025년 06월) 가격지수	99.7
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.7 / 100.3 ≒ 0.99402

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		비 교 치		비 고
조 건	세 부 항 목	사례1	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지 내에 소재하는 바 단지 외부요인은 대등함
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일 단지 내에 소재하는 바 단지 내부요인은 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.01	사례는 판상형구조로서 본건이 다소 열세하나 향별 효용에서 우세하여 종합적으로 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유 사 함
누 계		1.000	1.010	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격 (원)	비준가격 (원)
				본건	사례		
360,000,000	1.00	0.99402	1.010	84.4578	84.8245	359,863,213	360,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	@4,300,000원/㎡ 내외

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점 사용승인일
1	덕계동 1580외	동양산우성 스마트시티뷰 101동	30/○○	84.8245	30.5985	414,000 (4,880,665)	경 매	2023.05.09 2019.10.22
2	덕계동 1595외	양산두산위브 2차(2단지) 211동	20/○○	84.697	57.461	356,000 (4,203,218)	경 매	2024.12.07 2021.03.02
3	덕계동 1590	양산두산위브 2차(1단지) 202동	16/○○	59.9186	40.5588	244,000 (4,072,191)	경 매	2025.02.13 2021.03.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	덕계동 1580외	동양산우성 스마트시티뷰 102동	31/3104	84.4578	30.4662	360,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 양산시 덕계동 [도로명주소] 경상남도 양산시 덕계회야길 16	1580, 1579, 1581 동양산 우성 스마트 시티뷰 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 33층 1층 2층 3층~32층 각 33층	 98.441 450.9555 419.6715 199.6996			
1	경상남도 양산시 덕계동	1580	대	제2종 일반주거지역 제3종 일반주거지역 준주거지역	16,367.4			
2	동 소	1579	도로	제3종 일반주거지역 준주거지역	974.1			
3	동 소	1581	도로	제2종 일반주거지역 제3종 일반주거지역 준주거지역	147.5			
				(내) 철근콘크리트구조 31층 3104호	84.4578	84.4578	360,000,000	공용면적 : 70.5282㎡
				1~3. 소유권 대지권	30.4662 ------- 17,489	30.4662		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 72,000,000 288,000,000	
	합 계						₩360,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 덕계동 소재 '덕계동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 동양산우성스마트시티뷰 102동 31층 3104호로서 주변은 아파트단지, 공장, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층건 중 31층 3104호로서
외 벽: 몰탈위 페인팅, 일부 치장석붙임 등
내 벽: 벽지바름, 일부 타일붙임 등
창 호: 샷시창 등

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수시설, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스 및 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 공동주택(아파트)건부지로 이용중임,

(7) 인접 도로상태등

단지주변 가로망상태 양호함.

구분건물 감정평가 요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1580번지: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
1579번지: 제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(2019-09-26)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
1581번지: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(2019-09-26)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

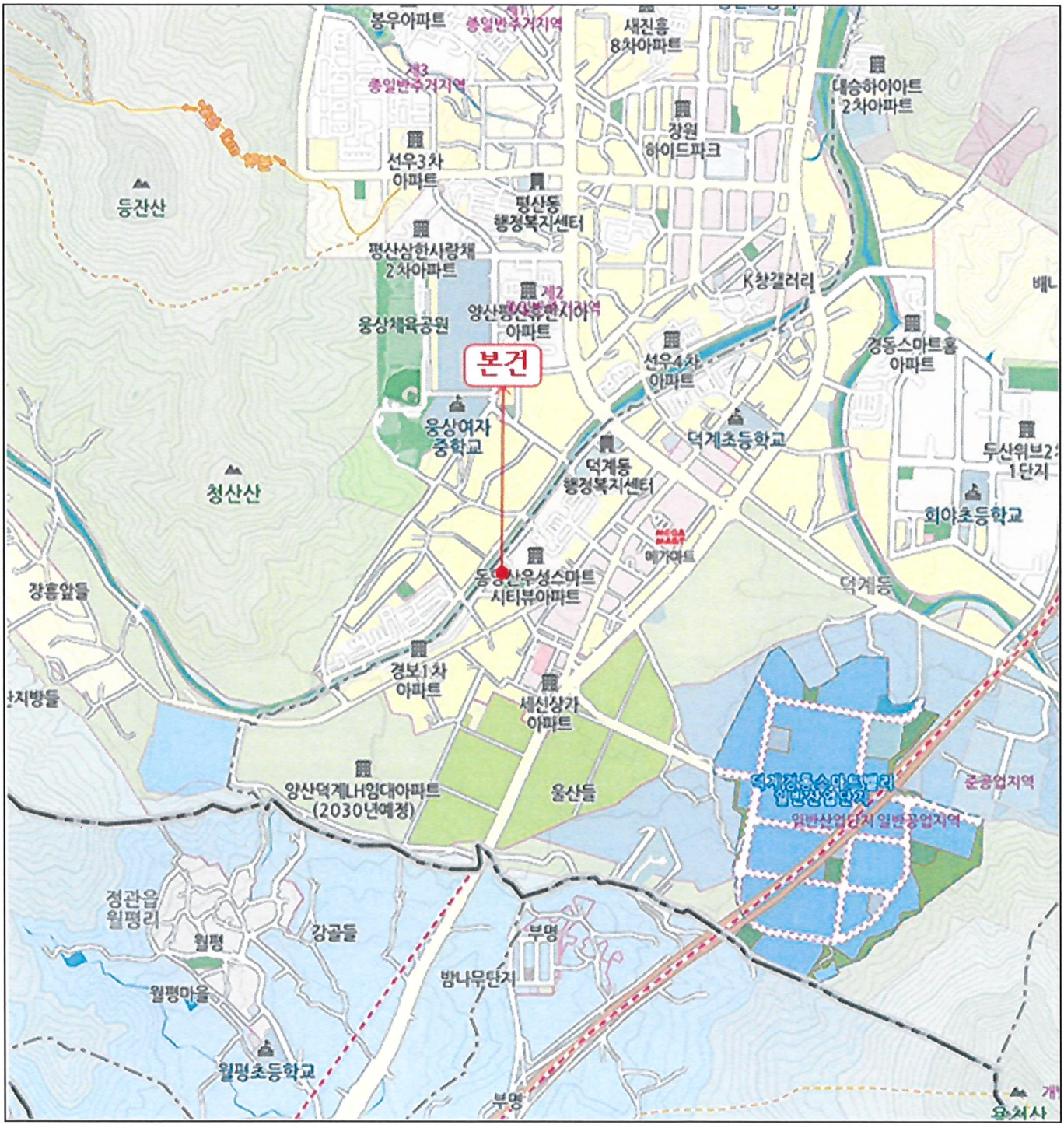
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 덕계동 1580외 동양산우성스마트시티뷰 102동 31층 3104호



YS2507-6011

위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 덕계동 1580외 동양산우성스마트시티뷰 102동 31층 3104호



양산감정평가사사무소

YS2507-6011

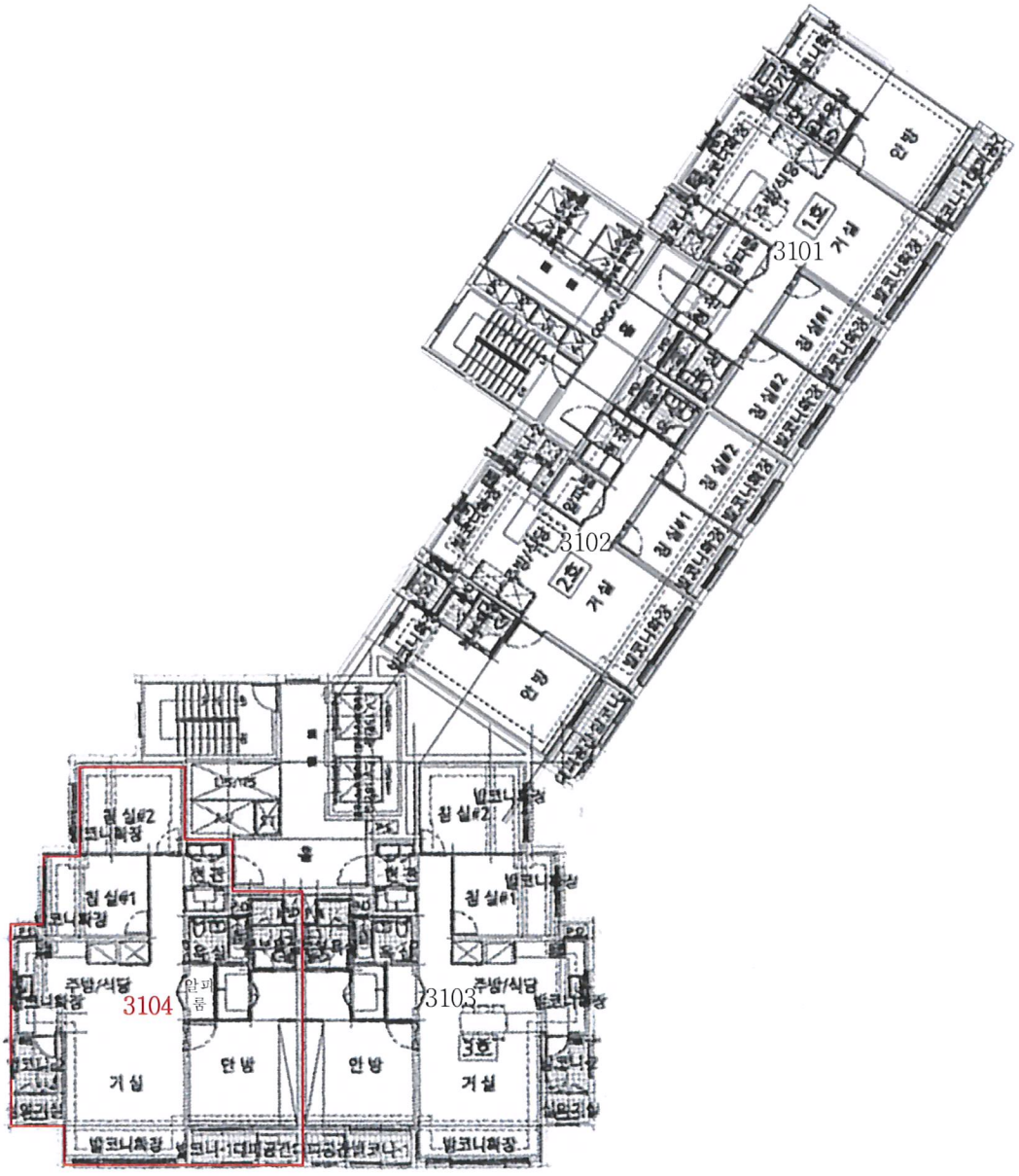
내 부 구 조 도

N

S

None Scale

호별배치도 및 내부구조도



동양산우성스마트시티뷰 102동 31층 3104호

양산감정평가사사무소

사 진 용 지



본건 외부전경



공동 출입문